

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E DI STIMA
ESECUZIONI IMMOBILIARE PROCEDIMENTO N. R.G. 148/2015**

**GIUDICE: Dott.ssa F. FAMILIARI
CUSTODE : Avv. STEFANO GARGANO**

Perito: Ing. Luigi Benito De Luca Corso Italia 89 Taverna di Montalto Uffugo

Sommario:

Premessa e quesiti

Individuazione Catastale

Relazione Catastale storica ventennale

Carichi Pregiudizievoli

Coerenza

Consistenza

Regolarità Urbanistica/Edilizia

Descrizione Criterio di stima Valutazione

Progetto in Lotti per la vendita

Conclusioni



PREMESSA E QUESITO

Il G.E dott Giorgio Previte, con Verbale del 26/10/2021 conferiva al sottoscritto l'incarico di Perito Estimatore per la valutazione degli immobili di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, in rispetto ed attuazione delle disposizioni e dei quesiti posti con decreto del 24/04/2021.

. QUESITI: n.1 Determinazione del valore del compendio, non solo in sé, ma anche tenendo in considerazione l'esistenza di contratto di locazione opponibile e della sua durata, e dunque con le opportune riduzioni;

n.2 Sull'individuazione dei canoni di locazione dei due beni non oggetto di contratto di locazione;

n. 3 Sull'appetibilità di un'eventuale vendita degli immobili separatamente rispetto ai beni oggetto di contratto opponibile;

n. 4 Sulla stima del Valore dell'impianto fotovoltaico, previo accertamento della potenzialità dello stesso di produzione degli utili e della effettiva percezione degli stessi da parte di terzi

Il Signor Giudice assegnava il termine del 22/01/2022 per il deposito dell'elaborato peritale, successivamente, su richiesta del CTU, prorogava detto termine al 10/04/2022 e successivamente al 09/11/2022

Il sottoscritto CTU dopo avere eseguito i necessari ed opportuni sopralluoghi in data 26/10/2021-16/12/2021-25/03/2022-16/06/2022, previa acquisizione, presso il Comune di Rose, della documentazione urbanistica e degli atti progettuali relativi ai fabbricati presenti nel compendio Immobiliare, nonché la documentazione relativa all'impianto fotovoltaico presente nel compendio, presso il GSE; sottopone alla saggezza dell'On Tribunale il risultato del lavoro svolto con la presente relazione tecnico estimativa divisa, per intelligenza di chi legge, nelle seguenti parti:



QUESITO N. 1

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI FORMANTI IL COMPENDIO
IMMOBILIARE**

**-Comune di ROSE – Codice H565- prov. di Cosenza –
-Immobil in Contrada Sovarette Sottane-**

CATASTO FABBRICATI:

1. foglio n. 30 particella n. 458 sub 1 – Categoria A/10- Classe U Consistenza 13 vani- Piano T-1-2- Rendita € 2081.32 -C.da Sovarette sottane,
2. foglio n. 30 particella n. 458 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 146 mq- Piano 4 -C.da Sovarette sottane
3. foglio n. 30 particella n. 456 sub 2 – Categoria A/3- Classe 02- Consistenza 3 vani- Piano T-1- Rendita € 148,74 -C.da Sovarette sottane ,
4. foglio n. 30 particella n. 756 sub 1 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 14 mq- Piano T-- Rendita € 31.09 -C.da Sovarette sottane, l
5. foglio n. 30 particella n. 756 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 17 mq- Piano S1– Rendita € 37.75 -C.da Sovarette sottane,
6. foglio n. 30 particella n. 756 sub 3– Bene comune non censibile (Corte) - C.da Sovarette sottane
7. foglio n. 30 particella n. 751 sub 1 – Categoria C/7- Classe u Consistenza 215 mq- Piano T– Rendita € 122.14 -C.da Sovarette sottane,
8. foglio n. 30 particella n. 751 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 78 mq- Piano S1– Rendita € 173.22 -C.da Sovarette sottane,
9. foglio n.30 particella 751 sub 3 -Bene comune non censibile (Corte), -
10. foglio n. 30 particella n. 581 sub 1 – Categoria C/1- Classe U-Consistenza 70mq- Piano T- Rendita € 730.27 – C.da Sovarette sottane,
11. foglio n. 30 particella n. 581 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 90mq- Piano 1- C.da Sovarette sottane
12. foglio n. 30 particella n. 752 sub 1 – Categoria C/3-Classe U Consistenza 102mq- Piano T- Rendita € 321.34 -C.da Sovarette sottane
13. foglio n. 30 particella n. 752 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 120mq- Piano 1- C.da Sovarette sottane

CATASTO TERRENI:

14. foglio 29 particella 77 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.41- RD 0.07- RA 0.08 - c.da Soverette Sottane-
15. foglio 29 particella 77 AB - qualità Pascolo Cespuglioso classe 01- Ha 00.16.39- RD 0.76- RA 0.51 - c.da Soverette Sottane-
16. foglio 29 particella 78 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.97- RD 0.18- RA 0.20 - c.da Soverette Sottane-
17. foglio 29 particella 78 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.97.50- RD 8.56- RA 6.04 - c.da Soverette Sottane-
18. foglio 29 particella 78 AC - qualità Sem. Arborato- Ha 00.07.73- RD 2.00- RA 0.80 - c.da Soverette Sottane-
19. foglio 30 particella 55 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.01.69- RD 0.31- RA 0.53 - c.da Soverette Sottane-
20. foglio 30 particella 55 AB - qualità Pascoloo classe 02- Ha 00.00.04- RD 0.01- RA 0.01 - c.da Soverette Sottane-
21. foglio 30 particella 55 AC - qualità Pasc Arborato classe 03- Ha 00.93.17- RD 8.18- RA 5.77 - c.da Soverette Sottane-
22. foglio 30 particella 60 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.20- RD 0.04- RA 0.04 - c.da Soverette Sottane-
23. foglio 30 particella 60 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.40.80- RD 3.58- RA 2.53 - c.da Soverette Sottane-
24. foglio 30 particella 112 AA - qualità Fabbricato Diruto - Ha 00.01.60- - c.da Soverette Sottane-
25. foglio 30 particella 112 AB - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.14- RD 0.03- RA 0.03 - c.da Soverette Sottane-
26. foglio 30 particella 134 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.36.40- RD 6.58- RA 7.52 - c.da Soverette Sottane-
27. foglio 30 particella 135 AA - qualità Vigneto classe 03- Ha 00.00.49- RD 0.73- RA 0.13 - c.da Soverette Sottane-
28. foglio 30 particella 135 AB - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.04.91- RD 0.89- RA 1.01 - c.da Soverette Sottane-
29. foglio 30 particella 154 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.04.43- RD 0.80- RA 0.92 - c.da Soverette Sottane-
30. foglio 30 particella 154 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.08.57- RD 0.75- RA 0.53 - c.da Soverette Sottane-
31. foglio 30 particella 222 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.03- RD 0.01- RA 0.01 - c.da Soverette Sottane-



32. foglio 30 particella 222 AB - qualità Pasc. Arborato- Ha 00.13.37- RD 1.17- RA 0.83 - c.da Soverette Sottane-
33. foglio 30 particella 242 - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.06.80- RD 0.14- RA 0.11 - c.da Soverette Sottane-
34. foglio 30 particella 243 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.28.70- RD 5.19- RA 5.93 - c.da Soverette Sottane-
35. foglio 30 particella 244 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.56.40- RD 10.19- RA 11.65 - c.da Soverette Sottane-
36. foglio 30 particella 272 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.54.39- RD 9.83 - RA 11.24 - c.da Soverette Sottane-
37. foglio 30 particella 272 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.05.81- RD 0.51 - RA 0.36 - c.da Soverette Sottane-
38. foglio 30 particella 343 - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.24.30- RD 0.50 - RA 0.38 - c.da Soverette Sottane-
39. foglio 30 particella 346 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.30.00- RD 5.42 - RA 6.20 - c.da Soverette Sottane-
40. foglio 30 particella 346 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.15.50- RD 1.36 - RA 0.96 - c.da Soverette Sottane-
41. foglio 30 particella 580 - qualità Uliveto classe 03- Ha 01.51.71- RD 27.42 - RA 31.34 - c.da Soverette Sottane-
42. foglio 30 particella 755 - qualità Pasc Arborato classe U- Ha 01.40.38- RD 12.33 - RA 8.70 - c.da Soverette Sottane-

RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE

DATI CATASTALI

Comune di Rose Catasto terreni e fabbricati:

-a-foglio n. 30 particelle n. 752sub 1 - 752sub 2 lastrico solare -

Situazione dell'Unità:

dall'impianto al 16/10/2001

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **113** Impianto meccanografico del 16/04/1985-

dal 16/10/2001 al 21/05/2009

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **455** Tipo Mappale del 16/10/2001 Pratica n. 855 in atti dal 16/10/2001 (n. 6480.1/2001)



dal 21/05/2009 al 06/03/2014

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **579** Tipo Mappale del 21/05/2009 Pratica n. CS0214381 in atti dal 21/05/2009 (n. 214381.1/2009)-

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **579 sub1**

Costituzione del 09/06/2009 Pratica CS235109 in atti dal 09/06/2009

COSTITUZIONE(N.4527.1/2009)

Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **579 Sub1** UNITA' IMMOBILIARE

SOPPRESSA-Partita speciale C- Variazione in soppressione del 26/03/2014, pratica n.

CS0048816, in atti dal 26/03/2014-Demolizione Totale (n.7295.1/2014)

dal 06/03/2014 al 24/07/2015

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **734** Tipo Mappale del 06/03/2014 Pratica n. CS0037522 in atti dal 06/03/2014 presentato il 06/03/2014 PER

DEMOLIZIONE TOTALE (n. 37522.1/2014)-

dal 24/07/2015

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **752**

FRAZIONAMENTO del 24/07/2015 Pratica n. CS0144902 in atti dal 24/07/2015 presentato il 23/07/2015 (n. 144902.1/2015)-

Immobile attuale Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30 n. 752sub 1 - 752sub 2**

lastrico solare, le particelle sono state generate da Variazione del 25/07/2018

Pratica n. CS0098805 in atti dal 26/07/2018 UNITA' AFFERENTI EDIFICATI SU

AREA URBANA/n.16704.1/2018).

-b-foglio 30 particella n. 581 sub 1 - 581sub 2 lastrico solare

Situazione dell'Unità:

dall'impianto al 28/11/2002

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **344** Impianto meccanografico del 16/04/1985-

dal 28/11/2002 al 21/05/2009

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **457** Tipo Mappale del 28/11/2002 Pratica n. 854 in atti dal 28/11/2002 (n. 5824.1/2002)-

dal 21/05/2009

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **581** Tipo Mappale del 21/05/2009 Pratica n. CS0214381 in atti dal 21/05/2009 (n. 214381.1/2009)-

Immobile attuale Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **581sub1**

Dichiarazione di fabbricato urbano n. CS0235127 del 09/06/2009, **particella**

581sub2 variazione catastale del 03/08/2015 Pratica n. CS0150308 in atti dal

03/08/2015 LASTRICO SOLARE.

-c- foglio 30 particella 456 sub 2 –

Situazione dell'Unità:

dall'impianto al 16/10/2001



Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **113** Impianto meccanografico del 16/04/1985-

dal 16/10/2001

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **456** Tipo Mappale del 16/10/2001 Pratica n. 855 in atti dal 16/10/2001 (n. 6480.1/2001); Foglio 30 particella 456 sub1 cat. A10 dichiarazione di fabbricato urbano

Immobile attuale Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **456 sub2**

variazione di destinazione di uso del 08/02/2016 Prot. CS0014131 è stata soppressa la part.lla 456 sub1 è generata la part.lla 456 sub2.

-d- foglio 30 particella 458 sub 1 – 458 sub2 lastrico solare

Situazione dell'Unità:

dall'impianto al 28/11/2002

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **344** Impianto meccanografico del 16/04/1985-

Immobile attuale Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **458 sub 1** costituita per effetto del Tipo Mappale del 28/11/2002 Pratica n. 854 in atti dal 28/11/2002 (n. 5824.1/2002); particella **458 sub2** lastrico solare costituita per variazione catastale del 04/08/2015 pratica n. CS0150892

-e- foglio 29 particelle 77 - 78

Situazione dell'Unità:

Costituite all impianto meccanografico.

-f- foglio 30 particelle 55-60-112-134-135-154-222-242-243-244-272-343-346-

Situazione dell'Unità:

Costituite all'impianto meccanografico.

-g- foglio 30 particella 580

Situazione dell'Unità:

dall'impianto al 28/11/2002

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **344** Impianto meccanografico del 16/04/1985-

dal 28/11/2002 al 21/05/2009

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **457** Tipo Mappale del 28/11/2002 Pratica n. 854 in atti dal 28/11/2002 (n. 5824.1/2002)-

Immobile attuale Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **580** Tipo Mappale del 21/05/2009 Pratica n. CS0214381 in atti dal 21/05/2009 (n. 214381.1/2009)

-h- foglio 30 particella 755

Situazione dell'Unità:



dall'impianto al 16/10/2001

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **113** Impianto meccanografico del 16/04/1985

dal 16/10/2001 al 21/05/2009

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **455** Tipo Mappale del 16/10/2001 Pratica n. 855 in atti dal 16/10/2001 (n. 6480.1/2001)-

dal 21/05/2009 al 24/07/2015

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **578** Tipo Mappale del 21/05/2009 Pratica n. CS0214381 in atti dal 21/05/2009 (n. 214381.1/2009)-

dal 24/07/2015 al 29/05/2018

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **750** FRAZIONAMENTO del 24/07/2015 Pratica n. CS0144902 in atti dal 24/07/2015 presentato il 23/07/2015 (n. 144902.1/2015)

Immobile attuale Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **755** Tipo Mappale del 29/05/2018 Pratica n. CS0070219 in atti dal 29/05/2018 presentato il 29/05/2018 (n.70219.1/2018)-

-i- foglio 30 Particelle 751 sub1 , 751 sub 2 , 751 sub 3(bene comune non censibile)

Situazione dell'Unità:

dall'impianto al 16/10/2001

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **113** Impianto meccanografico del 16/04/1985-

dal 16/10/2001 al 21/05/2009

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **455** Tipo Mappale del 16/10/2001 Pratica n. 855 in atti dal 16/10/2001 (n. 6480.1/2001)-

dal 21/05/2009 al 06/03/2014

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **579** Tipo Mappale del 21/05/2009 Pratica n. CS0214381 in atti dal 21/05/2009 (n. 214381.1/2009)-

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **579 sub1**

Costituzione del 09/06/2009 Pratica CS235109 in atti dal 09/06/2009 COSTITUZIONE(N.4527.1/2009)

dal 06/03/2014 al 24/07/2015

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **734** Tipo Mappale del 06/03/2014 Pratica n. CS0037522 in atti dal 06/03/2014 presentato il 06/03/2014 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 37522.1/2014)-

dal 24/07/2015

Immobile predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **751** FRAZIONAMENTO del 24/07/2015 Pratica n. CS0144902 in atti dal 24/07/2015 presentato il 23/07/2015 (n. 144902.1/2015)-

Immobile attuale Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particelle

751sub1, 751sub2 ,752sub3 Variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 25/07/2018 Pratica n. CS0098506 in atti dal 25/07/2018 , Unità afferenti edificate su area urbana(n. 16704.1/2018)-



-I- foglio 30 Particelle 756 sub 1 - 756 sub 2 e 756 sub3(bene comune non censibile)

Situazione dell'Unità:

dall'impianto al 16/10/2001

Immobilie predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **113** Impianto meccanografico del 16/04/1985-

dal 16/10/2001 al 21/05/2009

Immobilie predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **455** Tipo Mappale del 16/10/2001 Pratica n. 855 in atti dal 16/10/2001 (n. 6480.1/2001)-

dal 21/05/2009 al 24/07/2015

Immobilie predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **578** Tipo Mappale del 21/05/2009 Pratica n. CS0214381 in atti dal 21/05/2009 (n. 214381.1/2009)-

dal 24/07/2015 al 29/05/2018

Immobilie predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **750** FRAZIONAMENTO del 24/07/2015 Pratica n. CS0144902 in atti dal 24/07/2015 presentato il 23/07/2015 (n. 144902.1/2015)-

dal 29/05/2018

Immobilie predecessore Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **756** Tipo Mappale del 29/05/2018 Pratica n. CS0070219 in atti dal 29/05/2018 presentato il 29/05/2018 (n.70219.1/2018)-

Immobilie attuale Comune di **ROSE (H565) (CS)** Foglio **30** Particella **756sub1, 756sub2 , 756sub3** Costituzione del 25/07/2018 pratica CS 0098505 25/07/2018 Pratica n. CS0098505 in atti dal 25/07/2018 , Costituzione n. 3325.1/2018.

Per maggior chiarezza di chi legge le seguenti particelle, riportate nell'Atto di Pignoramento, hanno generato le successive particelle:

- Dalla particella 579 sub 1 sono state generate le particelle 752sub1 - 752sub2 -;
- Dalla Particella 581 sub1 è stata generata la particella 581sub2;
- Dalla Particella 456sub1 è stata generata la particella 456sub2;
- Dalla Particella 458sub1 è stata generata la particella 458sub2;
- Dalla Particella 456sub1 è stata generata la particella 456sub2;
- Dalla Particella 578 è stata generata la particella 750 che ha generato la particella 755;
- Dalla Particella 579sub1, per soppressione, è stata generata la particella 734 che ha generato la particella 751 che, a sua volta, ha generato le particelle 751sub1,751sub2 e 751sub3;
- Dalla Particella 578 è stata generata la particella 750 ,che ha generato la particella 756 che, a sua volta, ha generato le particelle 756sub1 , 756sub2 e 756sub3 ;



INTESTATI E PROVENIENZA

1. I detti beni immobili sono di proprietà del società per averli acquistati dalla società, con atto a rogito, del 23-12-2008, rep. N. 77466, racc. n. 29111, trascritto Cosenza il 20-01-2009 n. 1554 R.G. e n. 1195 R. P.;

2. Alla società sono pervenuti:

-a- i beni immobili identificati dalla part. 458 sub 1, particelle 77 e 78 del fog. 29, e particelle 222, 55, 60, 343, 346, 154, 244, e 457, da quest'ultima sono derivate le particelle 581 sub 1 e 580, per acquisto da : per , per una quota pari a 1\6; per una quota pari 2\6; per una quota pari a 1\6; per una quota pari ad 1/6;per una quota pari ad 1/6; per effetto dell'atto a rogito notaio Stefania Lanzillotti del 28-12-2004, rep. n. 59680 racc. n. 20263, trascritto a Cosenza il 26-12-2005 ai num. 4344 R. G. e 2401 R. P.

Ai

signori.....
....., sono pervenuti per successione di [REDACTED] nato [REDACTED] deceduto [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Cosenza il 18-07-1995 al n. 1051 vol. 456, trascritta a Cosenza il 2-05-2008 n. 13838 R G e n. 9520 R P

-b- I beni immobili identificati dalle particelle 134, 135, 243, 272, e 112, per acquisto da:per effetto dell'atto a rogito notaio del 28-12-2004, rep n. 59684 racc. n. 20265, trascritto a Cosenza il 26-01-2005 ai num. 4346 R G e 2403 R P. . Al signor detti beni sono pervenuti: per quanto riguarda le particelle 134, 135 e 243, per donazione da con atto a rogito notaio Italo Scornajenghi del 3-10-1990, rep n. 280182 racc. n. 35680 etrascritto a Cosenza il 2-11-1990 ai num. 23786 RG e 235424 RP; per le altre particelle 272 e 112 per successione di [REDACTED] [REDACTED], nato [REDACTED] deceduto [REDACTED] di cui al testamento olografo pubblicato il dal notaio il 30-04-1974



e successiva dichiarazione di successione registrata a Cosenza il 26-07-1974 al num. 158 Vol. 260 e trascritta a Cosenza il 02-11-1974 a num 20871 e 83343.

-c- I beni immobili di cui alle particelle 456 sub 1, 242 e 455, da quest'ultima sono derivate le particelle 578 e 579 sub1, per acquisto da [redacted] nata [redacted] per atto a rogito notaio S Lanzillotti del 28-12-2004, rep n. 59682 racc. n. 20264, trascritto a Cosenza il 26-01-2005 ai num. 4345 RG e 2402 RP.

A sono pervenuti per atto di donazione di Infa....., a rogito notaio.....del 03-10-1990, rep. n. 280182 racc. n. 35680, trascritto a Cosenza il 2-11-1990 ai num 23786 EG e 235424 RP.

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

A carico dei detti beni immobili risulta :

CONSISTENZA DEI FABBRICATI

La consistenza degli immobili viene definita attraverso il calcolo della **Superficie Commerciale**, la stessa è intesa come la somma della superficie lorda di piano, quindi comprensiva delle tramezzature e delle murature esterne(tompagni) misurate in asse se murature comuni.

Le superfici sono state rilevate con l'ausilio delle planimetrie catastali e degli elaborati progettuali, con verifica e confronto con la realtà dei luoghi; per le superfici accessorie sono stati applicati adeguati coefficienti riduttivi, come risulta dalle seguenti tabelle:

-Immobili in Rose alla loc. Soverette Soprane:

1-Immobile ad uso ufficio foglio n. 30 particella n. 458 sub 1 – Categoria A/10- Classe U Consistenza 13 vani- Piano T-1-2-oltre tettoia non censita in catasto- e lastrico solare foglio 30 part 458 sub2

	mq	coeff	mq
P.T (134.60+114.50)	249.10	1	249.10
P.I+P.II (134.60x2)	269.20	1	269.20
Tettoia (non censita in	134.60	0.25	33.60



Catasto)			
Soffitta	17.02	0.25	4.20
Superficie Commerciale			556.10

2-Immobile uso abitazione foglio n. 30 particella n. 456 sub 2 – Categoria A/3- Classe 02- Consistenza 3 vani- Piano T-1 ;

	mq	coeff	mq
P.T e P.I	82	1	82
Superficie Commerciale			82

3- Immobile uso deposito foglio n. 30 particella n. 756 sub 1 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 14 mq- Piano T;

particella n. 756 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 17 mq- Piano S1- 756sub3(bene comune non censibile)

	mq	coeff	mq
P T e P S1 mq. 25x2	50	1	50
Superficie Commerciale			50.00

4- Immobile destinato alla produzione di piante officinali-Tettoia foglio n. 30 particella n. 751 sub 1 – Categoria C/7- Classe u Consistenza 215 mq- Piano T;
locale deposito foglio n. 30 particella n. 751 sub 2 – Categoria C/2- Classe u Consistenza 78 mq- Piano S1 - part 751sub3(bene comune non censibile)

	mq	coeff	mq
Tettoie	215		215
Superficie Commerciale			215

	mq	coeff	mq
Volta (deposito)	78	1	78
Superficie Commerciale			78.00

5- immobile magazzino commerciale, di fatto ad uso abitazione, foglio n. 30 particella n. 581 sub 1 Categoria C/1 Classe 01 Consistenza 70mq Piano T;
part.lla 581 sub 2 Categoria F/5 Consistenza mq. 90 Lastrico Solare

	mq	coeff	mq
P T (14.10x6.24)	88.00	1	88.00
Lastrico solare	90		
Superficie Commerciale			88.00

6- immobile ad uso laboratorio foglio n. 30 particella n. 752 sub 1 – Categoria C/3- Classe U-Consistenza 102 mq Piano T; part 752 sub 2 cat F5 piano I lastrico solare

	mq	coeff	mq
P T (14.10x6.24)	121.50	1	121.50
Superficie Commerciale			121.50



DESCRIZIONE FABBRICATI-REGOLARITA URBANISTICA/EDILIZIA E CATATALE
--

1-Immobile ad uso ufficio: Catasto fabbricati foglio n. 30 particella n. 458 sub 1 – Categoria A/10- Classe U Consistenza 13 vani- Piano T-1-2- lastrico solare foglio 30 part 458 sub2, oltre tettoia non identificata in catasto

L'Immobile ad uso ufficio si svolge su tre livelli , un Piano terra destinato ad Archivio e deposito, un piano primo ad uffici ed archivio un piano secondo ad uffici, oltre ad una soffitta ed una tettoia in struttura metallica posta sul retro. La struttura portante è mista in cemento armato e muratura, allo stato mostra segni di decadimento e di mancata manutenzione. Le rifiniture sono del tipo civile , infissi esterni in ferro, pavimenti in monocottura, bagno, uno per ogni piano, con pezzi in vetro/china e rivestimento in piastrelle alle pareti, gli impianti in dotazione sono elettrico idrico/sanitario.

Per detto immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2/81 del 24-07-1981 in ditta.....

Dal confronto degli atti progettuali, allegati alla citata concessione edilizia, e lo stato dei luoghi si è rilevata una sostanziale difformità sia per quanto riguarda le strutture portanti e sia la forma (volumi e superfici), per cui si prefigura un abuso edilizio, sanabile con la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, come previsto da DPR 380/01.

Ai fini della regolarità Catastale l'immobile non risulta conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate: la distribuzione e divisione interna dei vani è difforme e manca completamente la pianta della tettoia, occorre procedere alla presentazione di Variazione Catastale per ampliamento, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione interna.

2- Immobile uso abitazione foglio n. 30 particella n. 456 sub 2 – Categoria A/3- Classe 02- Consistenza 3 vani- Piano T-1

L'Immobile ad uso abitazione, posto in aderenza alla particella 458, si svolge su due livelli , un piano terra destinato a cucina/soggiorno e un piano primo destinato zona notte con camera e WC . La struttura portante è muratura, allo stato mostra segni di decadimento e di mancata manutenzione. Le rifiniture sono del tipo civile , infissi esterni in legno, pavimenti in monocottura, bagno con pezzi in vetro/china e rivestimento in piastrelle alle pareti, gli impianti in dotazione sono elettrico idrico/sanitario.

Ai fini della regolarità urbanistica vale quanto detto per la particella 458.



Ai fini della regolarità Catastale l'immobile risulta conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia dell'Entrate, ad esclusione della posizione della porta del WC, per cui, comunque, occorre procedere alla presentazione di Variazione Catastale per esatta rappresentazione grafica.

3- Immobile destinato ad uso deposito, foglio n. 30 particella n. 756 sub 1 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 14 mq- Piano T-- Rendita € 31.09 e particella n. 756 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 17 mq- Piano S1;

Immobile su due livelli con struttura in muratura mista, in pessime condizioni statiche e di conservazione destinato a magazzino deposito. Per detto immobile non esistono titoli autorizzativi. Si presume una sopraelevazione su un precedente manufatto. Ai fini della regolarità Catastale l'immobile risulta conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate;

4- Immobile destinato alla produzione di piante officinali e alla conservazione del vino e di oli foglio n. 30 particella n. 751sub1 categoria C7 Classe u Consistenza 215 mq- Piano T; part.IIa 751 sub 2 – Categoria C/2- Classe 1 Consistenza 78 mq-;

L'Immobile è composto da due tettoie in legno lamellare affiancate prive di copertura e da una volta in muratura posta al di sotto della tettoia (lato est) aperta sul lato sud. La struttura portante delle tettoie è in legno lamellare, la struttura della volta è in muratura di mattoni pieni e muratura di pietre naturali. Allo stato appare in buone condizioni, anche se il legno lamellare presenta segni di iniziale degrado.

Per detto immobile è stata rilasciato Permesso di Costruire n. 10/2015 01-12-2015- in dittaper la costruzione di una tettoia in legno, successivamente è stato rilasciato Permesso di Costruire in Variante n. 08/2016 del 08-07-2016 per la costruzione di un locale interrato da eseguirsi in corrispondenza della tettoia lato est .

Dal confronto degli atti progettuali, allegati ai citati atti autorizzativi, si è rilevata una sostanziale conformità sia per quanto riguarda le strutture portanti e sia la forma (volumi e superfici), ad esclusione della mancanza del previsto manto di copertura in policarbonato

Ai fini della regolarità Catastale l'immobile risulta conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

5- immobile uso magazzino commerciale di fatto adibito ad abitazione foglio n. 30 particella n. 581 sub 1 – Categoria C/1- Classe 01-Consistenza 70mq- Piano T; part.IIa 581 sub 2 Categoria F/5 Consistenza mq. 90 Lastrico Solare



L'Immobile ad uso abitazione si svolge su un solo Piano terra; è composto da due locali destinati a camera da letto, due wc ed un Soggiorno /Cucina. La struttura portante è in muratura, allo stato è in buone condizioni statiche e di manutenzione. Le rifiniture sono del tipo civile, infissi esterni in alluminio, pavimenti in monocottura, bagni con pezzi in vetro/china e rivestimento in piastrelle alle pareti, gli impianti in dotazione sono elettrico idrico/sanitario.

Per detto immobile agli atti del comune esiste una non ben identificata Concessione in ditta, non firmata e priva di data e protocollo di rilascio, per la costruzione di un capannone ed ampliamento di un fabbricato rurale esistente ove sono citati il parere sanitario del 16/10/88 ed il Nulla Osta del Genio Civile del 14/3/88 n. di prot. 2336.

Dal confronto degli atti progettuali, allegati alla citata Concessione, si è rilevata una totale difformità sia per quanto riguarda le strutture portanti e sia per la forma (volumi e superfici).

Ai fini della regolarità Catastale l'immobile risulta conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, ma difforme per la destinazione di uso: allo stato abitazione agli atti catastali Magazzino Commerciale

6-Immobile ad uso laboratorio foglio n. 30 particella n. 752 sub 1 – Categoria C/3- Classe U Consistenza 102 mq- Piano T e lastrico solare foglio 30 part. 752 sub2 cat F5 piano I;

L'Immobile ad uso laboratorio si svolge su un solo Piano terra; è composto da due locali destinati a laboratorio, un ripostiglio e due wc. La struttura portante è in muratura, allo stato è in buone condizioni statiche e di manutenzione. Le rifiniture sono del tipo civile, infissi esterni in alluminio, pavimenti in monocottura, bagni con pezzi in vetro/china e rivestimento in piastrelle alle pareti, gli impianti in dotazione sono elettrico idrico/sanitario.

Per detto immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 14/2014 del 13-11-2014 pratica Edilizia n. 1942 in ditta per la costruzione di un locale deposito, successiva ad una precedente Autorizzazione del 17-12-2008 n. 43 concessa alla ditta successivamente è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA Variante in corso d'opera) n. 3573 del 05-06-2015 che prevedeva diversa distribuzione interna e il cambio della destinazione d'uso da deposito a locale laboratorio per la trasformazione di prodotti semilavorati

Dal confronto degli atti progettuali, allegati ai citati atti autorizzativi, si è rilevata una sostanziale conformità sia per quanto riguarda le strutture portanti e sia per la forma (volumi e superfici).



Ai fini della regolarità Catastale l'immobile risulta conforme alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate

7-Immobile fabbricato rurale diruto fog 30 particella 112 AA di mq. 160;

Trattasi di vecchio fabbricato rurale completamente diruto soggetto, a Variazione catastale di Coltura presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Territorio tramite 13T – Mod. 26

DESCRIZIONE- CRITERIO DI STIMA - VALUTAZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE

Prima di procedere alla stima dei beni oggetto di perizia, in funzione del criterio di stima scelto, è opportuno descrivere sinteticamente l'intero compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DELL'INTERO COMPENDIO: Il compendio immobiliare in esame si trova in località Sovarette Sottane del comune di Rose, zona agricola posta alle pendici della Sila lungo il versante sud del torrente Arente. La zona risulta di difficile accesso, servita da una stradella comunale impervia stretta e tortuosa; è raggiungibile sia dal centro abitato di Rose, dal quale dista circa Km 3, sia dalla strada provinciale destra Crati bivio di Arente, dalla quale dista circa Km 4.50

Il compendio risulta formato da terreni agricoli di natura oliveto, pascolo e seminativo, allo stato incolto ed in totale abbandono, e da una serie di fabbricati con destinazioni diverse(da abitazione a magazzini a studio a laboratorio ect), posizionati all'interno di detti terreni in modo causale e senza una logica produttiva o di utilizzazione, detti fabbricati sono serviti da stradelle di servizio interne in pessimo stato di conservazione e prive di manutenzione.

Di conseguenza, considerate le dette caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ha un difficile collocamento sia come possibilità di vendita o di locazione nel mercato immobiliare.

CRITERIO DI STIMA:

-A-FABBRICATI:

Il Valore di Mercato è il valore più ricorrente nella pratica estimativa, in quanto esso riproduce l'esatta equivalenza fra moneta e il bene oggetto di scambio (Valore Commerciale).



Tale valore è determinabile solo se esiste per il bene economico , al quale detto valore va riferito, un mercato da cui attingere per potere articolare e definire la valutazione.

Al Valore di Mercato si può pervenire eseguendo:

- La stima sintetica per confronto;
- La stima sintetica per coefficienti di merito
- La stima analitica per capitalizzazione del reddito netto.

Per il bene di che trattasi si procederà ad una stima sintetica diretta per confronto, basata sulla comparazione con esperienze analoghe di mercato, reperite presso agenzie immobiliari e considerando, essenzialmente, le valutazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia delle Entrate .

-B- TERRENI:

I terreni saranno valutati mediando i Valori medi Agrari per ettaro di coltura, della Provincia di Cosenza, riferiti al comune di Rose regione agraria n. 4, con i prezzi a tomolata (unità di misura locale pari a 0.3333 Ettari) per fondi rustici di natura varia praticati nella zona.

Nel caso si ritiene il prezzo di € 3.000,00 a tomolata quindi di € 9.000,00 ad ettaro congruo e in linea con il valore commerciale di beni simili.

-A1-VALUTAZIONE DEI FABBRICATI

1. Immobile ad uso ufficio: Catasto fabbricati foglio n. 30 particella n. 458 sub 1 – Categoria A/10- Classe U Consistenza 13 vani- Piano T-1-2- e particella foglio n. 30 n. 458 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 146 mq- Piano 4-

Preso atto che per la zona periferica/rurale non esistono valutazioni per il terziario verranno considerati i prezzi a mq. di valutazione di nuovi fabbricati con destinazione abitazione, della citata Agenzia delle Entrate, per la zona Periferica del Comune di Rose , riferiti al 2° semestre del 2021(ALLEGATO 7), nonché quelli reperiti presso le agenzie immobiliari.

Tali valori oscillano fra un minimo di €400 ed un massimo di € 580 al mq., considerata la staticità del mercato immobiliare dell'ultimo periodo, aggravata dalla crisi del settore edilizio, nonché le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno fissare il prezzo minimo unitario di € 400,00 a mq. di Superficie Commerciale, da utilizzare nella Valutazione. Inoltre considera l'età del fabbricato non che le precarie condizioni di conservazione si ritiene applicare il cosiddetto coefficiente di vetusta e degrado che nel caso vale 0.5



Per cui il valore di mercato dell'immobile uso ufficio è il seguente:

-Sup. Comm.= mq. 556.10 P.un. = 400,00 €/mq

-Valore di Mercato Vm = $556.10 \times 400,00 \times 0.5 = € 111.220,00$

In considerazione dei Costi occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica pari ad € 10.000,00 e Catastale pari a circa € 3.000,00 il Valore di Mercato o commerciale dell'immobile scende, in cifra tonda, ad € **98.220,00**.

**2. Immobile uso abitazione foglio n. 30 particella n. 456 sub 2 –
Categoria A/3- Classe 02- Consistenza 3 vani- Piano T-1-**

L'immobile in esame, considerate le caratteristiche, può essere considerato abitazione di tipo economico quindi con valori che vanno da un minimo di € 365,00 ad un Massimo di € 480,00, nel caso considerata la staticità del mercato immobiliare dell'ultimo periodo, aggravata dalla crisi del settore edilizio, nonché le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno fissare il prezzo minimo unitario di € 365,00 a mq

Per cui il valore di mercato dell'immobile uso ufficio è il seguente:

-Sup. Comm.= mq. 82.00 P.un. = 365,00 €/mq

-Valore di Mercato Vm = $82 \times 365,00 = € 29.930,00$

I Costi occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica rientrano nei costi precedenti riferiti alla part. 458, essendo un unico corpo di fabbrica, mentre le spese occorrenti per la regolarizzazione Catastale ascendono a circa € 1.500,00 il Valore di Mercato o commerciale dell'immobile scende, in cifra tonda, ad € **28.430,00**.

**3. Immobile destinato ad uso deposito, foglio n. 30 particella n. 756
sub 1 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 14 mq- Piano T--
Rendita € 31.09 e particella n. 756 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01
Consistenza 17 mq- Piano S1;**

L'immobile, per come già descritto, versa in condizioni statiche e di manutenzione pessime, non ha titoli abilitativi, e non è suscettibile di eventuale sanatoria in quanto i costi supererebbero il valore di mercato futuro. Per cui si ritiene la demolizione l'unica soluzione più economica, ma che comporta dei costi dovuti alla demolizione ed allo smaltimento dei rifiuti presso discarica autorizzata. Tale costo a corpo viene Valutato in € 3.000,00, che verrà detratto dal valore finale del compendio **Vm = € -3000;**

**4. Immobile destinato alla produzione di piante officinali e alla
conservazione del vino e di oli foglio n. 30 particella n. 751sub1**



**categoria C7 Classe u Consistenza 215 mq- Piano T; part.IIa 751 sub 2
– Categoria C/2- Classe 1 Consistenza 78 mq-;**

L'immobile in esame per come già descritto è composto da due tettoie prive di copertura e da una volta , Le tettoie per come sono conformate non sono suscettibile di qualsivoglia utilizzo, per cui il valore è dato dal costo di costruzione della sola struttura in legno che ascende ad € 100,00 al mq.al quale va applicato un coefficiente riduttivo di 0.50 per il degrado delle strutture. La volta può essere considerata come magazzino deposito con un valore medio di € 200.00 al mq.

Per cui il valore di mercato dell'immobile destinato alla produzione di piante officinali è il seguente:

- Tettoie Sup. Comm.= mq. 215 P.un. = $100,00 \times 0,5 = 50,00$ €/mq Valore di Mercato
 $V_m = 215 \times 50,00 = € 10.750,00$

- Volta in muratura(magazzino) Sup Comm.78 P.un. 200,00 €/mq Valore di mercato
 $V_m = 78 \times 200,00 = € 15.600,00$

Valore complessivo di mercato **Vm= € 26.350,00**

I Costi occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica (SCIA in Sanatoria per la Mancanza della copertura) ammontano ad € 2.000,00, per cui il Valore di Mercato o commerciale dell'immobile scende, in cifra tonda, ad

€ 24.350,00.

5. immobile magazzino di fatto abitazione foglio n. 30 particella n. 581 sub 1 – Categoria C/1- Classe 01-Consistenza 70mq- Piano T; part.IIa 581 sub 2 Categoria F/5 Consistenza mq. 90 Lastrico Solare

Per l'immobile in esame verranno considerati i prezzi a mq. di valutazione di nuovi fabbricati con destinazione abitazione civile , della citata Agenzia delle Entrate, per la zona Periferica del Comune di Rose , riferiti al 2° semestre del 2021, nonchè quelli reperiti presso le agenzie immobiliari.

Tali valori oscillano fra un minimo di €400 ed un massimo di € 580 al mq., considerata la staticità del mercato immobiliare dell'ultimo periodo, aggravata dalla crisi del settore edilizio, nonché le caratteristiche estrinseche del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno fissare il prezzo medio unitario di € 490,00 a mq. di Superficie Commerciale, da utilizzare nella Valutazione.

Per cui il valore di mercato dell'immobile uso abitazione è il seguente:

-Sup. Comm.= mq. 88 P.un. = $490,00$ €/mq

-Valore di Mercato $V_m = 88,00 \times 490,00 = € 43.1200,00,00$

In considerazione dei Costi occorrenti per la regolarizzazione Urbanistica pari ad € 10.000.00 e Catastale pari a circa € 2.000,00 il Valore di Mercato o commerciale dell'immobile scende, in cifra tonda, ad **€ 31.120,00.**



**6. Immobile ad uso laboratorio foglio n. 30 particella n. 752 sub 1 –
Categoria C/3- Classe U Consistenza 102 mq- Piano T;**

L'immobile in esame, considerate le caratteristiche, può essere considerato laboratorio artigianale quindi con valori che vanno da un minimo di € 210,00 ad un Massimo di € 305,00, nel caso considerata la staticità del mercato immobiliare dell'ultimo periodo, le caratteristiche estrinseche e le buone condizioni di conservazione, del bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno fissare il prezzo unitario in € 250,00 a mq

Per cui il valore di mercato dell'immobile uso ufficio è il seguente:

-Sup. Comm.= mq.121.50 P.un. = 250,00 €/mq

-Valore di Mercato $V_m = 121.50 \times 250,00 = \mathbf{€ 30.375,00}$

Tale valore va ulteriormente decurtato per effetto della scrittura privata di locazione che vincola l'immobile sino al 2029, quindi va considerato il cosiddetto usufrutto a termine per anni 8, o nuda proprietà a termine, detto termine scade il 2029, considerato un tasso di interesse legale pari a 1.25% si ha un valore dell'usufrutto a termine pari a € 2873,00 che porta il Valore della nuda proprietà quindi al Valore di mercato **$V_m = \mathbf{€ 27.501,00}$** .

-B1- VALUTAZIONE DEI TERRENI:

- 1 foglio 29 particella 77 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.41-
- 2 foglio 29 particella 77 AB - qualità Pascolo Cespuglioso classe 01- Ha 00.16.39-
- 3 foglio 29 particella 78 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.97-
- 4 foglio 29 particella 78 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.97.50-
- 5 foglio 29 particella 78 AC - qualità Sem. Arborato- Ha 00.07.73-
- 6 foglio 30 particella 55 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.01.69-
- 7 foglio 30 particella 55 AB - qualità Pascoloo classe 02- Ha 00.00.04- -
- 8 foglio 30 particella 55 AC - qualità Pasc Arborato classe 03- Ha 00.93.17-
- 9 foglio 30 particella 60 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.20-
- 10 foglio 30 particella 60 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.40.80-
- 11 foglio 30 particella 112 AA - qualità Fabbricato Diruto - Ha 00.01.60- -
- 12 foglio 30 particella 112 AB - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.14-
- 13 foglio 30 particella 134 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.36.40-
- 14 foglio 30 particella 135 AA - qualità Vigneto classe 03- Ha 00.00.49-
- 15 foglio 30 particella 135 AB - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.04.91-
- 16 foglio 30 particella 154 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.04.43-



- 17 foglio 30 particella 154 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.08.57-
- 18 foglio 30 particella 222 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.03-
- 19 foglio 30 particella 222 AB - qualità Pasc. Arborato- Ha 00.13.37-
- 20 foglio 30 particella 242 - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.06.80-
- 21 foglio 30 particella 243 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.28.70-
- 22 foglio 30 particella 244 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.56.40-
- 23 foglio 30 particella 272 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.54.39-
- 24 foglio 30 particella 272 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.05.81-
- 25 foglio 30 particella 343 - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.24.30-
- 26 foglio 30 particella 346 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.30.00-
- 27 foglio 30 particella 346 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.15.50-
- 28 foglio 30 particella 580 - qualità Uliveto classe 03- Ha 01.51.71-
- 29 foglio 30 particella 755 - qualità Pasc Arborato classe U- Ha 01.40.38-

Per complessivi Ha 8.42.83 pari a mq. 84.283

Considerato il prezzo di € 9.000,00 ad Ettaro pari a € 0.90 al mq., il Valore di Mercato dei terreni del Compendio Immobiliare ammonta ad

Ha 8.4229x € 9000=€ 75.854,00 – Mq 84.283xE0.90= € 75.854,00

Tale valore va ulteriormente decurtato per effetto della scrittura privata di locazione che vincola l'immobile sino al 2029 , quindi va considerato il cosiddetto usufrutto a termine per anni 8, o nuda proprietà a termine, detto termine scade il 2029, considerato un tasso di interesse legale pari a 1.25% si ha un valore dell'usufrutto a termine pari a € 7.175.86 che porta il Valore della nuda proprietà quindi al Valore di mercato **Vm= € 68.678,00** in cifra tonda-

Ulteriore decurtazione va fatta per la spesa di € 500.00(Competenze Tecniche) occorrente per effettuare, la Variazione Colturale della particella 112 AA Fabbricato Rurale, presso l'Agenzia Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza, che porta il Valore di Mercato a **Vm = € 68.178,00**

PROGETTO IN LOTTI PER LA VENDITA

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni formanti il compendio immobiliare: la lontananza da centri di sviluppo o commerciali/residenziali, la difficoltà degli accessi , lo stato dei luoghi e dei fabbricati, si ritiene di dover individuare un solo lotto con i seguenti elementi necessari:

-LOTTO UNICO-



**APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO CON ENTROSTANTI FABBRICATI
DI DIVERSA DESTINAZIONE UBCATO IN ROSE CS ALLA CONTRDA
SOVARETTE SOTTANE E COSI COMPOSTO**

-A- TERRENI

Composizione: appezzamenti di terreno di natura agricola con colture diverse della estensione complessiva di mq. 84.283.

Descrizione catastale:

- 1 foglio 29 particella 77 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.41-
- 2 foglio 29 particella 77 AB - qualità Pascolo Cespuglioso classe 01- Ha 00.16.39-
- 3 foglio 29 particella 78 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.97-
- 4 foglio 29 particella 78 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.97.50-
- 5 foglio 29 particella 78 AC - qualità Sem. Arborato- Ha 00.07.73-
- 6 foglio 30 particella 55 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.01.69-
- 7 foglio 30 particella 55 AB - qualità Pascoloo classe 02- Ha 00.00.04- -
- 8 foglio 30 particella 55 AC - qualità Pasc Arborato classe 03- Ha 00.93.17-
- 9 foglio 30 particella 60 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.20-
- 10 foglio 30 particella 60 AB - qualità Pasc. Arborato - Ha 00.40.80-
- 11 foglio 30 particella 112 AA - qualità Fabbricato Diruto - Ha 00.01.60- -
- 12 foglio 30 particella 112 AB - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.14-
- 13 foglio 30 particella 134 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.36.40-
- 14 foglio 30 particella 135 AA - qualità Vigneto classe 03- Ha 00.00.49-
- 15 foglio 30 particella 135 AB - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.04.91-
- 16 foglio 30 particella 154 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.04.43-
- 17 foglio 30 particella 154 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.08.57-
- 18 foglio 30 particella 222 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.00.03-
- 19 foglio 30 particella 222 AB - qualità Pasc. Arborato- Ha 00.13.37-
- 20 foglio 30 particella 242 - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.06.80-
- 21 foglio 30 particella 243 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.28.70-
- 22 foglio 30 particella 244 - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.56.40-
- 23 foglio 30 particella 272 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.54.39-
- 24 foglio 30 particella 272 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.05.81-
- 25 foglio 30 particella 343 - qualità Pascolo classe 02- Ha 00.24.30-
- 26 foglio 30 particella 346 AA - qualità Uliveto classe 03- Ha 00.30.00-
- 27 foglio 30 particella 346 AB - qualità Pasc Arborato - Ha 00.15.50-
- 28 foglio 30 particella 580 - qualità Uliveto classe 03- Ha 01.51.71-
- 29 foglio 30 particella 755 - qualità Pasc Arborato classe U- Ha 01.40.38-



-B- FABBRICATI

Composizione: : Un fabbricato con destinazione uso ufficio della superficie commerciale di mq. 556.10, un fabbricato con destinazione abitazione della superficie commerciale di mq. 82, un fabbricato con destinazione deposito da demolire, un fabbricato con destinazione produzione di piante officinali e alla conservazione del vino e di oli e deposito della superficie commerciale di mq. 215 per le tettoie e di mq. 78 per la volta in muratura, un fabbricato con destinazione magazzino commerciale ma di fatto abitazione con superficie commerciale di mq. 88, un fabbricato ad uso laboratorio con superficie commerciale di mq. 121.50 (ALLEGATO5)

Descrizione catastale:

- 1 foglio n. 30 particella n. 458 sub 1 – Categoria A/10- Classe U Consistenza 13 vani- Piano T-1-2- Rendita € 2081.32 -C.da Soverette sottane,
- 2 foglio n. 30 particella n. 458 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 146 mq- Piano 4 -C.da Soverette sottane
- 3 foglio n. 30 particella n. 456 sub 2 – Categoria A/3- Classe 02- Consistenza 3 vani- Piano T-1- Rendita € 148,74 -C.da Soverette sottane ,
- 4 foglio n. 30 particella n. 756 sub 1 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 14 mq- Piano T-- Rendita € 31.09 -C.da Soverette sottane,
- 5 foglio n. 30 particella n. 756 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 17 mq- Piano S1-- Rendita € 37.75 -C.da Soverette sottane,
- 6 foglio n. 30 particella n. 756 su3 Bene comune non censibile (Corte)
- 7 foglio n. 30 particella n. 751 sub 1 – Categoria C/7- Classe u Consistenza 215 mq- Piano T-- Rendita € 122.14 -C.da Soverette sottane,
- 8 foglio n. 30 particella n. 751 sub 2 – Categoria C/2- Classe 01 Consistenza 78 mq- Piano S1-- Rendita € 173.22 -C.da Soverette sottane,
- 9 foglio n.30 particella 751 sub 3 Bene comune non censibile (Corte)
- 10 foglio n. 30 particella n. 581 sub 1 – Categoria C/1- Classe U-Consistenza 70mq- Piano T- Rendita € 730.27 – C.da Soverette sottane
- 11 foglio n. 30 particella n. 581 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 90mq- Piano 1- C.da Soverette sottane
- 12 foglio n. 30 particella n. 752 sub 1 – Categoria C/3-Classe U Consistenza 102mq- Piano T- Rendita € 321.34 -C.da Soverette sottane
- 13 foglio n. 30 particella n. 752 sub 2 – Categoria F/5- Consistenza 120mq- Piano 1- C.da Soverette sottane

Occupazione: Il compendio immobiliare :



- è concesso in locazione alla società con contratto di locazione della durata di anni 15 a partire dal 20 giugno 2014 e con scadenza nell'anno 2029, ad esclusione dei seguenti fabbricati: particelle 456 sub2, 458 sub 1 458sub2, 756sub1 756sub2, 751sub1 751sub2 751sub3, 581sub1 581sub2;
- è Occupato dall'impianto fotovoltaico, per effetto della dichiarazione di cessione dell'impianto fotovoltaico del 25/07/32011, alla, e Dichiarazione in pari data di accettazione a firma del legale rappresentate della stessa società, per le particelle 458sub2 lastrico solare, 581sub2 lastrico solare e 752sub2 lastrico solare.

Diritto Venduto: Piena proprietà-

Prezzo Base:

E' dato dalla somma dei Valori di mercato dei singoli beni formanti il compendio, compresi i Valori negativi(demolizione del fabbricato part.lla 756 sub 1 e sub 2);

€ 68.178,00+ € 98.220,00+€ 28.430,00-€3.000+€ 24.350,00+€ 31.120,00+€ € 27.501,00.= € 274.799,00

(Duecentosettantaquattromilasettecentonovantanoveeuri)

QUESITI N. 2-3-4

Per rispondere ai quesiti posti occorre riprendere la descrizione del compendio.

Il compendio immobiliare in esame si trova in località Soverette SOTTane del comune di Rose, zona agricola posta alle pendici della Sila lungo il versante sud del torrente Arente. La zona risulta di difficile accesso, servita da una stradella comunale impervia stretta e tortuosa; è raggiungibile sia dal centro abitato di Rose , dal quale dista circa Km 3, sia dalla strada provinciale destra Crati bivio di Arente, dalla quale dista circa Km 4.50, quindi distante da centri di interesse commerciale o residenziale e con oggettive difficoltà di accesso.

Il compendio risulta formato da terreni agricoli di natura oliveto, pascolo e seminativo, allo stato incolto ed in totale abbandono(ALLEGATO 6 FOTO TERRENI AGRICOLI), e da una serie di fabbricati con destinazioni diverse(da abitazione a magazzini a studio a laboratorio ect), posizionati all'interno di detti terreni in modo causale e senza alcuna logica produttiva o di utilizzazione, detti fabbricati sono serviti da stradelle di servizio interne in pessimo stato di conservazione e prive di manutenzione.

Di conseguenza, considerate le dette caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ha un difficile collocamento sia come possibilità di vendita o di locazione nel mercato immobiliare.



Per l'impianto fotovoltaico si ritiene inutile eseguire la stima o definire la sua produttività in quanto ,dagli atti acquisiti (allegato n. 4), risulta di proprietà della [REDACTED] [REDACTED], quindi di parte terza esterna alla procedura(ALLEGATO 4).

In **CONCLUSIONE** si conferma la difficoltà di vendita o di collocazione locativa, per quanto prima esplicitato

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto, resto, comunque, a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni

Montalto Uff 03/11/2022

II CTU

(Ing. Luigi B. DE Luca)

ALLEGATI:

1. **Visure Catastali**
2. **Planimetria Catastale Fabbricati Elaborati planimetrici**
3. **Contratto di Locazione**
4. **Dichiarazioni cessione Impianto fotovoltaico**
5. **Planimetria Lotto**
6. **Documentazione fotografica**
7. **Quotazioni immobili -OMI-**
8. **Aereo foto**
9. **Aereo foto fabbricati**
10. **Certificato di destinazione urbanistica**

